

Qualifizierter Mietspiegel 2015 der Landeshauptstadt Dresden

Ergebnisse der Neuerstellung
Pressekonferenz am 21.11.2014

1. Definition Mietspiegel

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist. (§ 558c BGB)

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder [...] geändert worden sind. (§ 558 Abs. 2 BGB)

2. Datengrundlage

Es wurden insgesamt 5.688 Adressen in die Stichprobenauswahl aufgenommen.

Davon konnten 3.948 Fälle für die Berechnung des Mietspiegels berücksichtigt werden.

mündliche Befragung der Mieter 2.523 Fälle

Datenabfrage bei Wohnungsunternehmen 1.425 Fälle

Summe: **3.948 Fälle**

Die Erhebung hat

...quantitativ ausreichende, damit sehr gut differenzierbare und

...qualitativ hervorragend geeignete Daten erbracht.

3. Neuerungen beim Mietspiegel Dresden 2015

- Jede Wohnungen wird mit 10 statt wie bisher 8 zeitgemäßen Merkmalen definiert.
- Modifikation bei Ausstattungsklassen:
ENTFÄLLT: „Wohn. ohne Bad/Sammelheiz.“
NEU: „Exklusive/Luxus-Wohnungen“ (AK VI)

4. Die Mietspiegeltabelle

Ausstattung	Baualter	vor 1918			1919 bis 1945			1946 bis 1990			nach 1990				
		Wohnlage	24-50 m ²	51-75 m ²	ab 76 m ²	24-50 m ²	51-75 m ²	ab 76 m ²	24-50 m ²	51-75 m ²	ab 76 m ²	24-50 m ²	51-75 m ²	ab 76 m ²	
AK I	einfach														
	mittel														
	gut														
AK II (1-2 ZMM)	einfach														
	mittel														
	gut														
AK III (3-4 ZMM)	einfach														
	mittel														
	gut														
AK IV (5-6 ZMM)	einfach	5,13 - 6,49 5,77	4,78 - 6,07 5,49	5,00 - 6,05 5,45	5,23 - 6,15 5,75	5,03 - 6,07 5,50	5,08 - 6,10 5,62	5,00 - 6,02 5,53	4,52 - 5,34 5,01	3,80 - 4,96 4,36					
	mittel	5,17 - 6,71 5,95	5,12 - 6,20 5,62	4,85 - 5,98 5,47		5,25 - 6,12 5,66		5,25 - 6,22 5,71	4,66 - 5,97 5,31	4,52 - 5,75 5,01					
	gut	5,68 - 6,85 6,16	5,29 - 6,31 5,82	5,33 - 6,35 5,96		5,33 - 6,50 5,91		4,80 - 6,00 5,50	4,87 - 6,10 5,43	5,45 - 6,68 6,04					
AK V (7-8 ZMM)	einfach	5,78 - 7,08 6,46	5,30 - 6,57 5,99	5,08 - 6,94 5,88	5,35 - 6,82 5,99	5,00 - 6,12 5,55	4,50 - 6,22 5,40	5,20 - 6,53 5,88	4,59 - 6,50 5,46	4,64 - 6,10 5,36	5,71 - 7,31 6,43	5,57 - 6,63 6,14	5,44 - 6,48 5,89		
	mittel	5,90 - 7,13 6,52	5,52 - 6,86 6,14	5,36 - 7,00 6,17		5,20 - 6,30 5,71	5,40 - 6,85 6,08		5,00 - 6,40 5,71		6,00 - 7,20 6,62	5,83 - 7,00 6,44	5,79 - 6,96 6,28		
	gut	5,59 - 6,84 6,29	5,67 - 7,20 6,45	5,30 - 6,79 6,01		5,46 - 7,00 6,26	5,26 - 6,62 5,91	5,07 - 6,50 5,73	6,41 - 7,71 7,01		6,00 - 7,30 6,64	5,96 - 7,22 6,60			
AK VI (9-10 ZMM)	einfach														
	mittel														
	gut														

Mietspiegel Dresden 2015

Legende:
Spanne
Mittelwert

* fehlende Werte / zu geringe Fallzahl

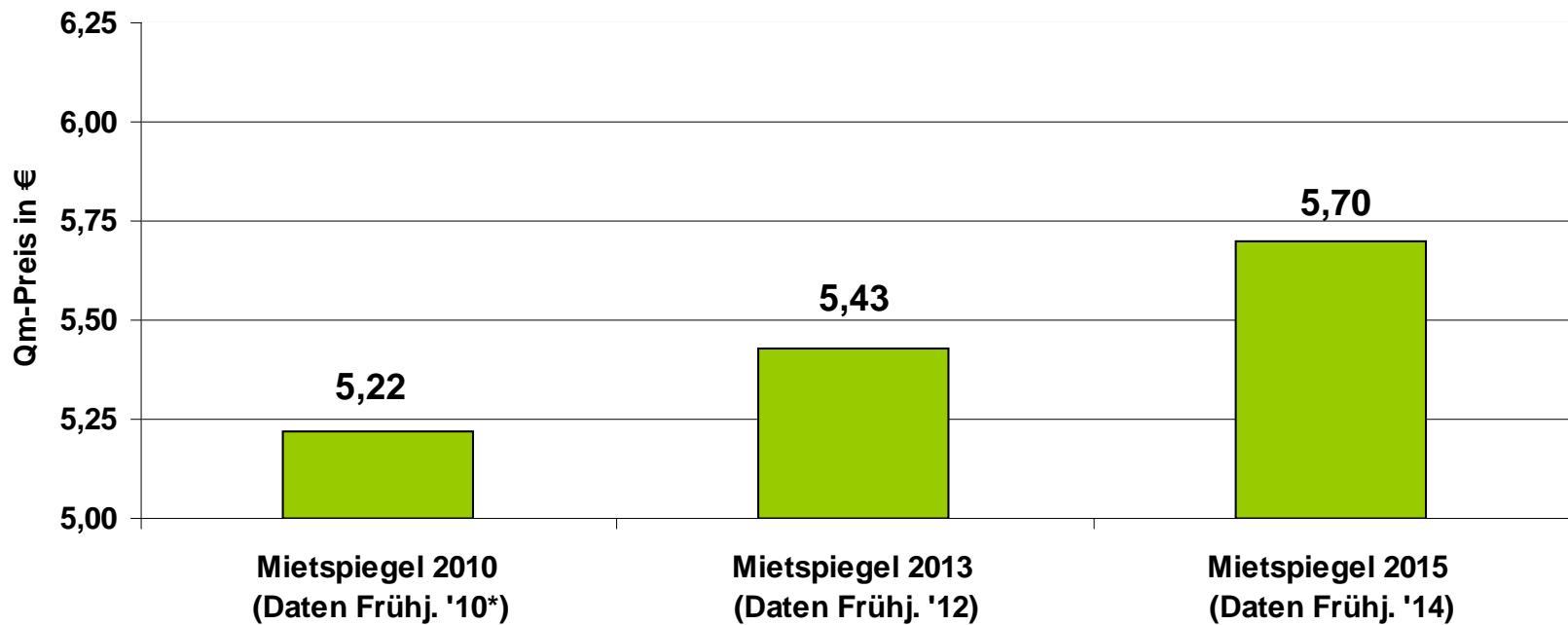
5. Preisstruktur auf dem Dresdner Wohnungsmarkt

- ortsübliche Vergleichsmiete (gewichtet nach Lage / Baujahr)
5,70 €/m² (+5,0 % seit 2012)
- 19 % zahlen weniger als 5,00 €/m²
75 % zahlen zwischen 4,65 und 7,00 €/m²
48 % zahlen zwischen 5,30 und 6,50 €/m²
10 % zahlen mehr als 7,06 €/m²
3 % zahlen 8,00 €/m² und mehr

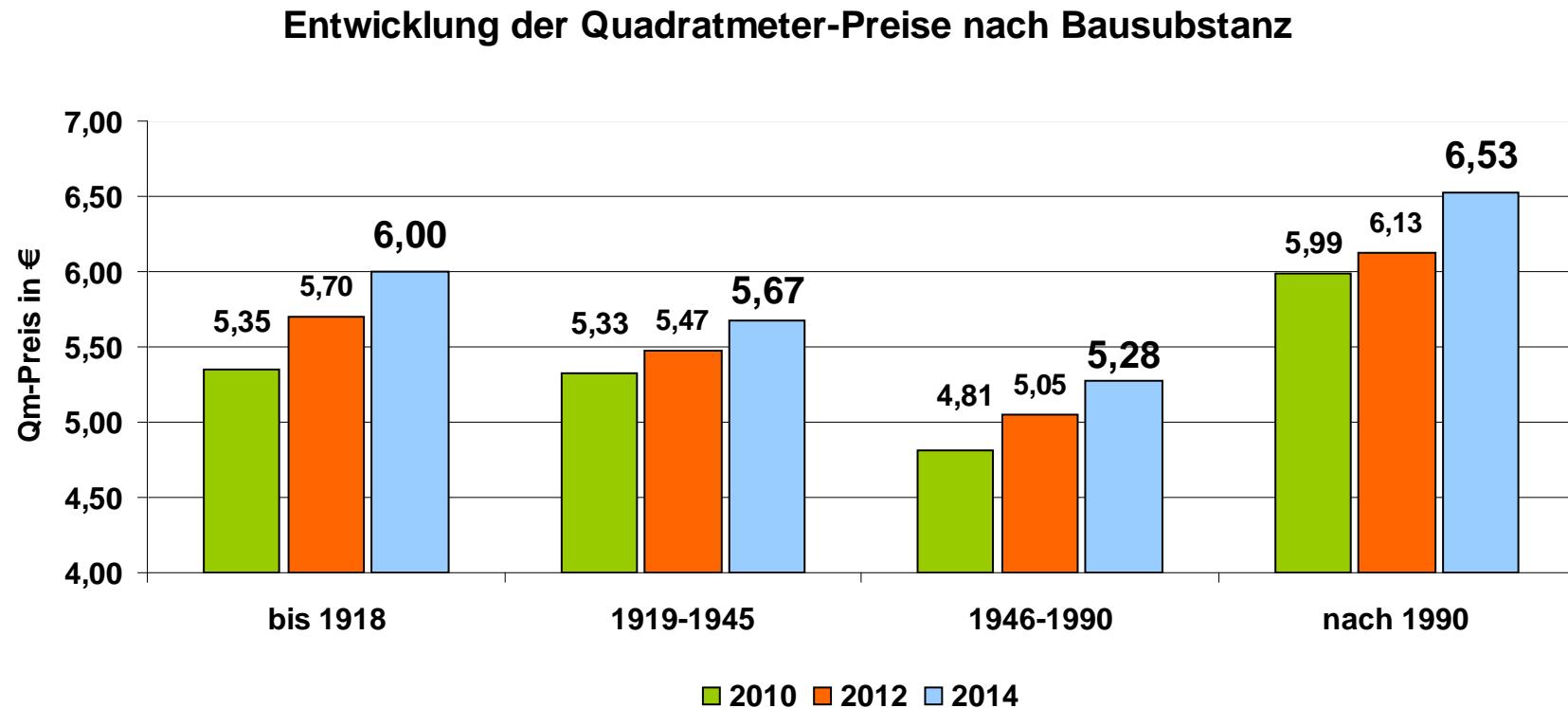
6. Preisentwicklungen

Stichprobenbereinigt ergibt sich ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von 5,70 Euro. Dies entspricht einer Steigerung von 5 % seit 2012 bzw. 9 % seit 2010.

**Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete seit 2010
(gewichtet nach Baujahr und Lage, *[2010 nur nach Baujahr])**



6. Preisentwicklungen



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**